TAPU İPTALİ VE TESCİLİ DAVASI

Tapu iptal davası; kanuna aykırı, usulsüz bir şekilde düzenlendiği iddia edilen tapu kaydının hukuk önünde uygun hale getirilmesi için açılan davadır. Tapu iptali ve tescil davası hangi durumlarda açılır? Açılma nedenleri nelerdir? Hangi mahkemeler bakar ve bu konudaki örnek Yargıtay kararları nasıldır? gibi soruların cevabını makalemizde okuyabilirsiniz.

Tapu İptal ve Tescil Davası Hangi Durumlarda Açılır?

Genel olarak aşağıdaki nedenlerden bir tanesinin varlığı halinde tapu iptal davası açılır. Bu nedenler

- Hukuki ehliyetsizlik nedeniyle tapu iptali ve tescili davası,
- Muris muvazaası (mirastan mal kaçırma) nedeniyle tapu iptal ve tescil davası,
- Vekâlet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle tapu iptal ve tescil davası,
- İmar uygulamasından kaynaklanan tapu iptali ve tescili davası,
- Aile konutu nedeniyle tapu iptal ve tescil davası,
- Ölünceye kadar bakma sözleşmesi nedeniyle tapu iptal ve tescil davası,
- Kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik nedeniyle tapu tescil davası,

Olarak sıralanabilir. Şimdi tek tek bu başlıkları ele alalım.

Hukuki Ehliyetsizlik Nedeniyle Tapu İptali ve Tescili Davası

Ehliyetsizlik, kişinin eylem ve işlemlerinin sebep ve sonuçlarını anlayabilme, değerlendirebilme ve ayırt edebilme yeteneğinin bulunmamasıdır.

Tapu iptali ve tescili davasının açılmasına neden oluşturacak olan durumlardan birisi de ehliyetsizlik halidir. Taşınmaz devri yapan kişinin, işlem yapıldığı sırada temyiz kudretine ve fiil ehliyetine sahip olması gerekir. Kişi ehliyetsiz olursa yapılan işlem yok hükmünde olur yani aslında ortaya doğmuş bir işlem çıkmaz. Kişinin devir işlemi sırasında akli dengesinin yerinde olmaması, bilincini etkileyecek faktörler içerisinde olması, 18 yaşının altında olması gibi durumlar sonucunda yapılan işlem geçersiz olacaktır. Bu nedenle fiil ehliyeti olmadan tapuda yapılan işlemin açığa kavuşması için, usulsüz ve yolsuz düzenlendiği iddia edilen tapu kaydının, hukuka uygun hale getirilmesi için tapu iptali ve tescili davası açılır.

Bu durumda, ehliyete ilişkin duruma itiraz edecek olan kişiler, yapılan işleme konu taşınmazın önceki kayıt malikleridirler. Tapu iptal ve tescil talebine ilişkin açılacak davada eğer ki ehliyetsizlik hali davacı, önceki kayıt malikinden

kaynaklanmış ise hukuki işlemdeki sakatlığının giderilmesi için bu kez ehliyetsiz olduğu iddia edilen gerçek hak sahibine vasi tayin edilmesi ve vasinin de vesayet makamından izin almak suretiyle hukuki işlemlerde onu temsil etmesi suretiyle dava açılmalıdır.

Ehliyetsizlik nedeniyle açılacak olan tapu iptali ve tescili davasında davalı taraf, tapu kaydında taşınmazın mülkiyet hakkı sahibi olarak görünen kişiye karşı açılır. Kayıt malikin ölmüş olduğu bir durumda ise, dava malikin mirasçılarına yönlendirilmelidir.

Davaya konu taşınmaz üzerinde üçüncü kişiler lehine tesis edilen ayni veya şahsi hakların da terkini talep ediliyorsa, bu kişiler aleyhine de dava açılmalıdır.

Olağanüstü zamanaşımı nedeniyle açılacak tapu tescil davaları, ilgili tüzel kişilik ve hazine aleyhine birlikte açılmalıdır.

Tapu iptali ve tescili davasında hukuki ehliyetsizlik iddiasının ispatı, Yargıtay Kararlarına göre şu şekildedir:

"*Ehliyetsiz olduğu iddia edilen kişiye ilişkin tüm tıbbi belgeler dava dosyasına getirilerek incelenir. Ehliyetsiz olduğu iddia edilen kişiye ait doktor raporları, hasta gözlem (müşahede) kâğıtları, reçeteler, film grafiklerinin tamamı getirtilmelidir*."

"*Ehliyetsizlik ve temyiz kudretinin yokluğu; yaş küçüklüğü, akıl hastalığı, akıl zayıflığı, sarhoşluk gibi salt biyolojik nedenlere değil, aynı zamanda bilinç, idrak, irade gibi psikolojik unsurlara da bağlı olduğundan, akıl hastalığı, akıl zayıflığı gibi biyolojik ve buna bağlı psikolojik nedenlerin belirlenmesi, hakimlik mesleğinin dışında özel ve teknik bilgi gerektirir. Bu nedenle, kişinin işlem yapmaya ehliyetli olup olmadığına dair bilimsel tıbbi bir rapor alınmalıdır. Özellikle Adli Tıp Kurumu 4. İhtisas Dairesi kişinin ehliyet durumuna ilişkin tıbbi rapor hazırlama konusunda uzmandır.*"

Ehliyetsizliğe ilişkin davalarda zamanaşımı ya da hak düşürücü süre yoktur. Dava hak sahibi kişilerce her zaman açılabilir.

Hukuki ehliyetsizlik nedeniyle açılacak olan tapu iptali ve tescili davalarında görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi de kesin yetkilidir.

Dava harcı ise nispidir. Gayrimenkul değeri üzerinden harç hesaplaması yapılacaktır.

Muris Muvazaası (mirastan mal kaçırma) Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

Muris muvazaası, yani kısaca mirastan mal kaçırma adıyla bilinir. Bazı durumlarda miras bırakanlar, mirasçıların yasal hakkı olan miras paylarından faydalanmalarını önlemek için mirasçılar arasında kanuna aykırılık oluşturacak nitelikte paylaşım yapabilmekte, mirasçılardan birine, hayatta bulunduğu sürede satış yapıyormuş gibi göstererek bağışta bulunabilmektedir. Muvazaanın gerçekleşmiş olması için tarafların gerçek iradeleri ile görünürde yapılan işlem arasında uyuşmazlık olmalı, üçüncü kişileri kandırma amacı olmalı, taraflar muvazaalı bir işlem yaptığına dair kendi arasında anlaşmış olmalıdır.

Yargılaya göre; saklı pay sahibi olsun ya da olmasın miras hakkı çiğnenen bütün mirasçılar muris muvazaası nedeniyle tapu iptal ve tescil talepli dava açabilirler. Ancak bu davayı mirası reddeden, mirasçılıktan çıkarılan, miras hakkından feragat eden kişiler açamayacaktır.

Yapılan muvazaasının ardından taşınmaz bir üçüncü kişiye satılırsa, bu durumda üçüncü kişilerin iyi niyetinin tespitinin yapılması gerekir. Eğer, taşınmaz için öncesinde muvazaalı işlem yapıldığını biliyor ya da bilebilecek konumda bulunuyorlarsa tapu iptali davası açılır.

Muris muvazaasına dayalı tapu iptali davaları için herhangi bir zamanaşımı süresi ya da hak düşürücü süre yoktur.

Muris muvazaasına dayalı davalar Asliye Hukuk Mahkemesinde açılır. Taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi yetkilidir.

Muris muvazaasına dayalı tapu iptali ve tescili davalarında, harçlar iptali istenen taşınmazın değerine göre belirlendiğinden, yani nispi nitelikli davalar olduğundan dava masrafları da buna göre değişecektir.

Vekâlet Görevinin Kötüye Kullanılması Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

Kendisine vekalet görevi atfedilen vekil, başkası adına ve o kişinin yararına uygun hareket etmek zorundadır. Vekil, vekâlet verecek olan kişiye zarar verecek nitelikte eylemlerden kaçınmalıdır. Vekil, vekil edenin talimatına uymakla yükümlüdür.

Günümüzde, vekâlet yetkisinde verilen sınır aşılarak, malikin istemlerinin zıttı yönde hareket ederek, istenmeyen sonuçlar doğurabilen vekiller karşımıza çıkmaktadır. Bu durumun önlenmesi adına, bir taşınmazda yapılacak olan

yetkiyi aşan ya da yetki dışı işlemler yapan vekillerin varlığı halinde tapu iptali davası açmak güçlü bir seçenektir.

Taşınmazlara ilişkin işlemlerde vekil, vekâlet görevini kötüye kullandığı takdirde tapu iptali ve tescili davası açılabilir.

Vekâlet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle açılacak olan tapu iptal ve tescil davalarında herhangi bir hak düşürücü süre ya da zamanaşımı süresi yoktur.

Vekâlet görevinin kötüye kullanılması nedeniyle açılacak olan tapu iptal ve tescil davalarında görevli mahkeme asliye hukuk mahkemesi, yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

İmar Uygulamasından Kaynaklanan Tapu İptali ve Tescili Davası

İmar uygulamaları belediyeler kanalıyla yapılmaktadır. İmar uygulamalarından dolayı taşınmaz malikleri zarar görebilmektedirler. Yeni bir imar planı sonucunda oluşan yeni tapu kayıtlarının ve tescil işlemlerinin hukuka aykırı olduğu düşüncesiyle dava açılabilir.

Bu davaların sıklığının nedeni ise taşınmaz sahiplerinden habersiz işlemlerin yapılması ve bunun sonucunda taşınmaz sahiplerinin yapılan imar uygulamalarını geç öğrenmesi etkilidir. Dava sürecinden önce davaya konu olan taşınmaz üzerinde imar uygulaması sonucu bir bina yapıldıysa bu süreçte bu bina yapanın hakları da korunacaktır.

Bahsi geçen davaya konu olan taşınmazın üstüne imar uygulaması sonucunda bina yapan kişi iyi niyetli ise mahkeme bu kişi/kişilere masrafları oranında bir tazminat kararı verebilir.

Davanın sonucunda imar uygulaması iptali gerçekleşmişse geri dönüşüm işlemleri yapılır ve iptal edilen parsellerin geri dönüşümü yapılır. Bu hususta alınan karar uygulamayı gerçekleştiren idareyi bağlar. Bu davanın sonucunda kesin karar çıktıktan sonra değişiklik kararının tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde itiraz yapılmalıdır.

İmar uygulaması davaları, uygulamadan menfaati zarar gören taşınmaz sahipleri (gerçek ve tüzel kişiler olabilir) imar uygulamasını gerçekleştiren kuruma karşı İdare Mahkemesi'nde dava açabilir. Davacı olan taşınmazın sahibi kişi/kişiler imar uygulamasının iptalini ve kadastral parselin ihyası için tapu iptal ve tescil davası açabilir. Burada taşınmazın sahibi olan kişi/kişiler olan davacı taşınmazının imar uygulamasından öncesi duruma dönmesini istemektedir.

Davanın açılması için taşınmazın bulunduğu bölgedeki mahkemeye başvurabilirler. Süre olarak ise taşınmaza ilişkin yeni tapu kaydının açılması ile başlar. Ülkemizde genelde bu davalar imar planlarını belli dönemlerde yeniden düzenleyen Belediyelere karşı açılmaktadır.

Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi bir kişinin ölene kadar bakılması karşılığında bakım yapan kişiye belirli menfaatlerin sağlandığı bir sözleşme türüdür.

Buradaki sözleşmenin gerçekleşmesi için bakıcının kim olduğu önemli değildir. Bakılan kişinin çocuğu, hemşire ya da bir şirket personeli olabilir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi ancak Sulh Hâkimi önünde Noterde veya Tapu Müdürlüğünde yapılabilecektir. Bu sözleme yapıldığı esnada da iki tanık bulundurulması zorunludur.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayalı tapu iptal ve tescil davası açılabilmesi için, bakım borçlusunun yani ölünceye kadar bakmakla yükümlü olan kişinin üzerine düşen tüm bakım ve gözetme yükümlülüklerini yerine getirmiş olmasına rağmen, bakım alacaklısı tarafından kendisine devredilmesi gereken malvarlığı veya malvarlığı değerinin devredilmemiş olması gerekir.

Eğer bakım alacaklısı sağ ise, bu durumda bakım borçlusu veya bakım borçlusunun külli halefleri tarafından, sözleşme konusu taşınmazın tapudaki malikine karşı tapu iptal ve tescil davası açılacaktır. Eğer bakım alacaklısı vefat etmiş ise, bu durumda açılacak olan tapu iptal ve tescil davası murisin mirası reddetmeyen, mirastan çıkarılmamış olan mirasçılarına karşı açılacaktır.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayalı tapu iptal ve tescil davasında, kendisine husumet yöneltilen davalı/davalılar sözleşmenin geçersiz olduğuna dair iddialarda bulunacaklarsa söz konusu geçersizliği ispatla yükümlü olan taraf kendileri olacaktır.

Tapu iptal ve tescil davalarında dava konusu bir ayni hakka dayandığından zamanaşımı söz konusu olmaz.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesi nedeniyle tapu iptal ve tescil davasında görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi ise yetkilidir.

Aile Konutu Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası

Aile konutu, Medeni Kanunda yer alan düzenleme ile ailenin yaşamını devam ettirip barınma ihtiyacını karşıladığı yer olmakla birlikte, aile açısından koruduğu manevi değer de düşünülerek kanun hükmü ile koruma altına

alınmıştır. TMK 194. madde hükmüne göre eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Aile konutu şerhi ile ilgili düzenleme yalnızca malik olunan taşınmaz hakkında değil kira sözleşmesi ile kiralanan taşınmazın aile konutu olarak kullanılması halinde de sınırlı bir koruma sağlamaktadır. Kira sözleşmesine taraf olmayan eşin açık rızası olmadıkça, sözleşmenin tarafı olan eş kira sözleşmesini feshedemeyecektir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilin sorumlu olur.

Malik eşin, malik olmayan eşin rızası olmadan taşınmaz üzerinde yapacağı bir satış işlemi neticesinde tapu iptali ve tescili davası açılacaktır.

Aile konutu niteliğindeki taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne aile şerhi konulmasını, Tapu Müdürlüğünden talep edebilecektir.

Taşınmazın devrinde rızası olmayan eş,Aile Konutu Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası'nın davacı tarafı olacaktır. Davalı taraf ise malik olup devir işlemini yapan eş ve taşınmazı devralan kişi olacaktır.

Aile konutuna dayalı açılacak tapu iptal ve tescil davasında Aile Mahkemeleri görevlidir. Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

Açılacak olan Tapu iptal ve tescil davası için belirlenmiş bir zamanaşımı süresi yoktur. Fakat aile konutunu satın alan iyi niyetli üçüncü kişiler; tapu sicilinde kesintisiz ve herhangi bir davaya konu olmadan geçireceği 10 yılsonunda o taşınmazın maliki olmaktadır. Bu nedenden dolayı 10 yılsonunda tapu iptali ve tescili davası açılamaz.

Kazandırıcı Zamanaşımı ve Zilyetlik Nedeniyle Tapu Tescil Davası

Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir gayrimenkulü davasız ve aralıksız olarak 20 yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, gayrimenkule ait mülkiyet hakkının kendi adına tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir (TMK md.713/1).

Tapuda kayıtlı bir gayrimenkulün veya payın kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla mülk edinilmesi kural olarak mümkün değildir. Ancak, tapu kaydından taşınmazın mülk sahibinin kim olduğu anlaşılamıyorsa veya 20 yıl önce hakkında gaiplik kararı verilen bir kimseye ait ise, taşınmazın kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla edinilmesi mümkündür. Yani, malik sıfatıyla zilyet için zilyetliğin başladığı tarihten itibaren 20 yıllık bir kazandırıcı zamanaşımı süresi söz konusudur.

Gerekli her türlü dikkat ve özen gösterilerek tapu kütüğü incelenmesine rağmen mülkiyet hakkı sahibi anlaşılamaması, Tapu kütüğünde malik kısmının boş olması, silinmesi ve yeniden yazılmaması hali, Taşınmazın adına mevcut olmayan, hayali kişi yazılması, Malik adının belirsiz, yetersiz ve soyut gösterilmesi hallerinde malikin kim olduğunun belli olmadığı kabul edilir. Gayrimenkul hukuku alanındaki diğer yazılarımıza da buradan ulaşabilirsiniz.

Aslan & Duran Hukuk olarak güncel hukuki gelişmeleri her zaman sizlerle paylaşıyoruz. Makalelerimizi güncel olarak takip edebilmek için instagram hesabımızı takip edebilirsiniz.